

Comune di Montepulciano
Provincia di Siena

PIANO ATTUATIVO
SA_IC_03
“CASTAGNETO”

- **NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE.**

- **ADEGUATA ALLE Prescrizioni DCC N. 16 / 2018** -

a cura del UTC -

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE:

- art.1) CAMPO E CRITERI DI APPLICAZIONE
- art.2) ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO
- art.3) STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO
- art.4) MODALITÀ DI ATTUAZIONE
- art.5) DESTINAZIONE DELLE AREE
- art.6) PARAMETRI URBANISTICI - DIMENSIONAMENTO - PRESCRIZIONI GENERALI
- art.7) MATERIALI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI
- art.8) SISTEMAZIONI ESTERNE E RESEDE
- art.9) AREE PERMEABILI
- art.10) RACCOLTA ACQUE METEORICHE NEI LOTTI EDIFICABILI
- art.11) VERDE PUBBLICO
- art.12) PARCHEGGIO PUBBLICO
- art.13) VIABILITÀ INTERNA ALLA LOTTIZZAZIONE
- art.14) VIABILITÀ E SISTEMAZIONI ESTERNE AL PERIMETRO SA_IC_03
- art.15) URBANIZZAZIONI A RETE INTERNE AL COMPARTO SA_IC_03
- art.16) MODIFICHE AL PA SENZA NECESSITÀ DI VARIANTE
- art.17) RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI DELL'INTEGRAZ. ALLA RELAZIONE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DEL PA (GEOL. VITO CRESCI);
- art.18) REALIZZAZIONE DI MURI DI SOSTEGNO.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART.1) - CAMPO E CRITERI DI APPLICAZIONE

Le norme e le procedure di cui ai seguenti articoli, conformi al vigente R.U. del Comune di Montepulciano approvato con Delibera del C.C n.59 del 29/07/2011, e successiva variante con delibera del C.C. n.41/2014, disciplinano gli interventi del PA denominato "SA_IC_03" ambito "Città Nuova" posti in loc. Castagneto, meglio individuata negli elaborati grafici e planimetrici catastali allegati.

Il presente piano ha valore ed efficacia di Piano Attuativo ai sensi degli artt. 109, 110, 111, 112, 115, della L.R. 65/2014 ed ha validità decennale.

ART.2) – ELABORATI DEL PIANO ATTUATIVO

Il piano attuativo è costituito dai seguenti elaborati previsti dal RU vigente:

- Tav.1– Documenti vari: Visura catastale - Estratti Catastali – R.U.- Relazione tecnica – NTA – Documentaz. fotografica n.1, Documentaz. fotografica n.2 - procura speciale;
- Tav.1A – Conformità con i contenuti del PIT/PPR;
- Tav. 2a – Individuazione area di Intervento- Perimetro RU;
- Tav. 2b – Individuazione area di Intervento- Perimetro UTOE;
- Tav. 2c – Individuazione area di Intervento- Perimetro Aree boschive;
- Tav. 2d – Individuazione area di Intervento- Perimetro Scheda d'intervento;
- Tav. 2e – Individ. area d'Intervento- Planim. Riferimento SIT – Perimetri sovrapposti;
- Tav.3 – Planimetria Generale - Stato attuale;
- Tav.3A – Sezioni – Stato attuale;
- Tav.4 – Planimetria Generale - Stato modificato;
- Tav.4A – Sezioni – Stato Modificato;
- Tav.5 – Planimetria Generale - Stato sovrapposto;
- Tav.5A – Sezioni – Stato Sovrapposto;
- Tav.6 – Planim. Gener. e sezioni – Strade - Verde- Parcheggi Pubblici- S. modificato;
- Tav.7 – Planim. Generale Sottoservizi - Stato attuale;
- Tav.8a – Planim. Generale Sottoservizi - Fogne- Acquedotto - Stato modificato;
- Tav.8b – Planim Generale Sottoservizi – Enel - illum.pubblica- telecom – S. modificato;
- Tav.9 – Tipologie residenziali – Calcolo SUL;
- Tav.10 – Coni Ottici;
- Tav.10 A – Planimetria Fotoinserimento dell'intervento;
- Tav.11 – Planimetria Generale - Permeabilità Comparto;
- Tav.12 – Dettagli Tecnologici delle Urbanizzazioni;
- Tav.13 – Scheda SA-IC-03- Opere di interesse pubblico previste- Planim. Gen.– S. Modificato;
- Tav.14 – Scheda SA-IC-03- Reti Tecnologiche pubblico previste- Planim. Gen. – S. Modificato;
- Integrazione alla Relazione di Fattibilità Geologica -Geol. Vito Cresci- (prescriz. Genio Civile);
- Attestaz. Relativa all'accertamento dell'assenza di Aree boscate interne al perimetro scheda SA_IC_03 (Perito Agrario Mauro Dottori).

ART.3) – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il presente piano è attuato in un'unica fase comprendente l'intera area come da comparto del PA ex "SA_IC_03" del R.U.

Le procedure ai sensi della L.R. 65/2014, e del RU per l'utilizzazione delle aree, la realizzazione degli interventi edilizi, gli obblighi e gli impegni afferenti le opere di urbanizzazione primaria, l'assunzione dei relativi oneri, (sulla base di un computo metrico estimativo delle opere da eseguire) e le cessioni al Comune di Montepulciano degli spazi destinati a standard, sono definiti nella bozza convenzione urbanistica che regola i rapporti fra le proprietà interessate ed il Comune, che viene allegata al Piano Attuativo in oggetto.

A garanzia dell'esecuzione delle opere i lottizzanti s'impegneranno a prestare, prima del rilascio dei permessi di costruzione, idonea fidejussione assicurativa.

ART.4) - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione degli interventi previsti dal Piano SA_IC_03 è subordinata :

1. alla stipula della convenzione attuativa del Piano stesso, d'intesa con l'Amministrazione Comunale, dove saranno stabiliti i tempi, i modi di esecuzione e le garanzie e gli altri obblighi da rispettare;
2. al rilascio del Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria conformemente agli elaborati approvati nel PA da parte dell'Amministrazione Comunale;
3. alla realizzazione delle opere di prima fase (urbanizzazioni e rete complete e superficiali al grezzo);
4. acquisizione verbale di collaudo favorevole da parte dell'UTC di tali opere.

A seguito di ciò, sarà possibile :

5. il rilascio del / dei Permessi di costruire per la realizzazione degli interventi edilizi; i titoli abilitativi potranno essere rilasciati in fasi separate e distinte in funzione dei vari lotti edificabili.
6. l'attestazione delle relative agibilità, solo a fronte dell'acquisizione del verbale di collaudo favorevole da parte dell'UTC delle opere di seconda fase (allaccio urbanizzazioni a rete e finitura urbanizzazioni superficiali)

I permessi di costruzione per l'esecuzione degli edifici saranno essere rilasciati ai sensi della L.R.65/2014 art.115.

Sono fatte salve le prescrizioni sulla dotazione, la collocazione e le caratteristiche tipologiche delle aree destinate a standard ed alla viabilità pubblica stabilite nel PA presentato.

ART.5) - DESTINAZIONE DELLE AREE

Il piano prevede la seguente suddivisione delle aree:

- Aree destinate a uso residenziale;
- Aree destinate a verde pubblico;
- Aree destinate a sedi stradali e parcheggio pubblico.

ART.6) - PARAMETRI URBANISTICI-DIMENSIONAMENTO-PRESCRIZIONI GENERALI

Prescrizioni Urbanistiche della zona a uso residenziale.

I fabbricati dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti norme:

- Altezza massima ml.7,50;
- Numero dei piani interrati e/o seminterrati: 1;

- Numero dei piani fuori terra: 2;
- Distacco minimo dai fili stradali e dagli spazi pubblici ml.5.00;
- Distacco minimo fra fabbricati ml.10.00;

I caratteri tipologici del nuovo intervento saranno improntati ai caratteri locali propri del paesaggio collinare del comune (vedi doc. fotografica n.2 fabbricati adiacenti all'area di intervento SA_IC_03).

Le tipologie edilizie ammesse sono: tipologia in linea, sfalsate, tipologia mista, villini e palazzine singole o doppie (con rielaborazioni in chiave contemporanea).

La Tav.9 degli elaborati grafici allegati, costituisce prescrizioni indicazioni delle tipologie edilizie previste di cui alle disposizioni art. 109, comma 1, lettera d) della L.R. 65 / '14 e art. 13 comma 1 della L. 1150 / '42.

ART.7) – MATERIALI E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

Gli immobili avranno le seguenti caratteristiche costruttive:

- Copertura a capanna e/o a padiglione, con manti di copertura in materiali tradizionali in laterizio;
 - Non sono consentite le realizzazioni di scale esterne;
 - Le facciate degli edifici saranno rifinite con intonaco a base calce tinteggiate con colore neutro terroso e/o muratura in mattoni e/o pietra faccia vista e comunque vietato l'uso di materiali e finiture plastiche o al quarzo;
 - Non sono consentite strutture quali pilastri, travi, parapetti, archi o architravi in c.a. faccia vista e si dovranno limitare gli aggetti;
 - Non sono consentite scale esterne;
 - Le terrazze dovranno avere parapetti in ringhiere metalliche a barre verticali.
 - Gli infissi esterni saranno in legno al naturale, muniti di persiane in legno (sarà ammesso l'uso di materiali diversi per la parte interna di tali elementi).
 - i manti di copertura dovranno essere realizzati con tecniche e materiale tradizionali;
 - I canali di gronda sia orizzontali che verticali in rame o alluminio verniciato tipo rame.
 - Gli sporti di gronda potranno avere sia materiali tradizionali in legno e cotto, che in c.a. tinteggiato.
 - Saranno installati impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria con requisito minimo obbligatorio del 50% del fabbisogno annuale (vedi NTA art.35).
 - I sistemi di captazione solare collocati sulle superfici delle coperture dovranno essere totalmente integrate e complanari alle falde delle coperture.
- Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (art.36 NTA), sono ammessi, impianti solari termici, impianti solari fotovoltaici, impianti eolici (micro) sulle coperture degli edifici; impianti a sonde, per l'uso della fonte geotermica, impianti alimentati a biomasse per la produzione di energia termica per autoconsumo.
- Saranno utilizzate tecnologie e materiali idonei a contenere i consumi energetici dei fabbricati, in conformità alla legislazione vigente (D.L.311/2006 e succ. modifiche ed integrazioni).
 - Particolare attenzione sarà rivolta all'uso di materiali che garantiscono livelli di comfort acustico, affinché possano essere rispettati i requisiti acustici passivi degli edifici in base al D.P.C.M. 05/12/1997.

ART.8) – SISTEMAZIONI ESTERNE E RESEDE

Le finiture a terra delle resedi esclusive, degli spazi adiacenti gli edifici, dei vialetti, dei percorsi pedonali, dei marciapiedi saranno realizzate con le stesse caratteristiche tipologiche e gli stessi

materiali in modo da rendere uniforme l'intervento. Potranno essere utilizzati mattoni in laterizio, pietrame, blocchi in tufo, piastrelle in laterizio antigelivo, masselli prefabbricati autobloccanti in cls.

Le delimitazioni degli spazi esterni privati da quelli pubblici e/o ad uso pubblico, dagli spazi condominiali, dalle strade, dalla viabilità pedonale, dalle aree di sosta, dagli spazi a verde e dalle altre proprietà private saranno realizzate con i seguenti materiali:

- muri in c.a o muratura, rivestiti con mattoni o pietra o tufo;
- muratura in blocchi di mattoni o pietra o tufo.
- muri a secco e/o terre armate.
- Recinzioni metalliche e pali metallici o legno.

Le murature di cui sopra possono essere sormontate da semplici ringhiere in ferro o elementi in legno conficcati sul terreno con rete metallica di altezza massima di mt. 1,50, con disegno che dovrà uniformarsi a criteri di omogeneità formale.

I muri di sostegno di terrapieni potranno essere realizzati in:

- c.a. o muratura, rivestiti nel paramento a vista con gli stessi materiali dei muri di recinzione e/o delimitazione.
- muri a secco e/o terre armate.

Gli spazi a **verde privato interni ai lotti** saranno sistemati a prato integrato con piantumazione di arbusti, siepi ed alberi di essenze locali.

Ai sensi dell'art.42 delle NTA di RU per i PA, sarà rispettato l'indice di piantumazione" di un albero d'alto fusto ogni mq.70 di SUL, distribuiti sui lotti edificabili.

Se necessario, al contenimento parziale del terreno nelle zone di dislivello progettate è ammesso l'utilizzo di muri a secco e/o terre armate.

ART.9) – AREE PERMEABILI

L'art. 111 delle NTA di RU, prescrive, all'interno di aree di nuovo impianto come quella in oggetto, un indice di permeabilità (percentuale di suolo permeabile) non inferiore al 35%. Si prescrive l'utilizzo di sistemazioni che favoriscono la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche.

ART.10) – RACCOLTA ACQUE METEORICHE NEI LOTTI EDIFICABILI

Ai sensi dell'art. 35 delle NTA di RU, saranno realizzate apposite cisterne di raccolta acqua piovana, una ogni lotto costruibile, collegate ai tetti degli edifici compreso i punti di presa per il successivo riutilizzo. La quantità di acqua che ogni cisterna dovrà raccogliere, dipenderà dalla massima superficie coperta del fabbricato da realizzare all'interno di ciascun lotto edificabile oggetto del presente PA e sarà pari o non inferiore a 50 litri/mq.

Saranno collocate sotto le aree verdi private e comunque in siti orograficamente idonei.

ART.11) – VERDE PUBBLICO

La dotazione delle aree a verde pubblico previste nel comparto oggetto del presente PA, è normato dall'art.3 lettera C) del D.M.1444/68 e dall'art. 11 NTA del R.U. che stabilisce le seguenti dotazioni di spazi minimi:

- Verde pubblico mq.12,0 /abitante;

Considerato lo stato dei luoghi oggetto d'intervento, parte dell'area a verde identificata mantiene il profilo morfologico del terreno esistente, parte sarà leggermente adeguata, tramite

movimentazione del terreno, per consentire l'accesso dalla viabilità pubblica, rispettando la pendenza massima del 20%, ai sensi dell'art.11 delle NTA vigenti.

Le aree saranno attrezzate mediante la posa in opera di panchine, illuminazione pubblica, due giochi-bambini, due beverini e la realizzazione di percorsi pedonali interni finiti a ghiaia posata su idonea massicciata, che consente la permeabilità delle superfici.

Le opere tengono conto dell'accessibilità degli spazi pubblici e della funzionalità dei percorsi pedonali.

Nel caso in oggetto, il PA prevede un insediamento pari a n.29 abitanti, per cui l'area da destinare a verde pubblico risulta essere pari a una superficie minima di mq. 348, quella di progetto è pari a mq.359,57.

ART.12) – PARCHEGGIO PUBBLICO

La dotazione delle aree a parcheggio pubblico previste nelle zone residenziali, è normato dall'art.3 lettera C) del D.M.1444/68 e dall'art. 11 NTA del R.U. e stabilisce le seguenti dotazioni di spazi minimi:

- Parcheggio pubblico mq.5,0/abitante.

Saranno collocati in adiacenza alla viabilità pubblica di progetto, in parte nella zona a valle, in parte attigui alla rotatoria a monte del comparto.

Gli spazi d'ingresso potranno essere rifiniti in conglomerato bituminoso, mentre sarà garantita la massima permeabilità delle aree di sosta, mediante l'uso di pavimentazione per esterni in masselli in cls autobloccanti o tipo green-pav, o altro materiale drenante, antigeliva, posati su idoneo strato di massicciata.

Le aree di sosta saranno delimitate mediante il posizionamento di cordoli in cls prefabbricato, posato su basamento in calcestruzzo di cemento, come meglio specificato negli elaborati grafici allegati.

Nel caso specifico considerato che nel PA in oggetto è previsto un insediamento pari a n.29 abitanti, l'area da destinare a parcheggio pubblico risulta essere pari a una superficie minima di mq.145.

- parcheggi pubblici richiesti mq.145;
- parcheggi pubblici di progetto mq.160,54;

ART.13) – VIABILITÀ INTERNA ALLA LOTTIZZAZIONE

Considerato che il tratto esistente di "via dei monti", è incluso in parte all'interno del perimetro della scheda di intervento in oggetto, la viabilità pubblica di progetto è costituita da una rettifica del tracciato esistente suddetto e dalla realizzazione di un nuovo tratto di collegamento con lo spazio condominiale privato di accesso ai lotti residenziali di progetto.

Il progetto proposto prevede le seguenti tipologie d'intervento:

- SEDE STRADALE

La sede viaria sarà costituita da un'unica carreggiata ovvero:

Larghezza Piattaforma:

- ml. **5.70** (4.50+1.2) (Strada locale - art.115, art.119 c.3 NTA);

Larghezza marciapiede: n.1 per 1,20 mt;

Larghezza corsia =2,25 mt;

Per quanto concerne l'esecuzione si prevede, in parte lo sbancamento del terreno naturale, in parte la realizzazione del rilevato, per rendere costante la pendenza della strada.

Sarà costituita da una fondazione stradale in misto granulare di cava calcarea idoneo per opere stradali e/o materiale di recupero proveniente da demolizioni macinato e rullato in cantiere, spessore medio circa cm.30; strato di misto granulare stabilizzato meccanicamente spessore circa cm.6,00 costipata, adeguatamente rullato, su fondazione precedentemente formata; dopodiché è previsto uno strato di conglomerato bituminoso tipo Binder di spessore cm.7 e tappetino d'usura di spessore cm.3, sia per la parte riservata alla viabilità carrabile, che per quella pedonale.

Il marciapiede al lato della carreggiata sarà del tipo a raso, delimitato da paletti in metallo e catenella.

Le acque piovane saranno convogliate nella canalizzazione di progetto delle fogne bianche.

- ROTATORIA

La rotatoria collocata al termine della viabilità di progetto sarà costituita da un'unica carreggiata ovvero:

Diametro Piattaforma: ml.11.00;

Larghezza corsia: mt.5,50;

Per quanto concerne la realizzazione si prevede una tipologia di fasi lavorative analoghe a quelle della sede stradale suddetta.

ART.14) – VIABILITÀ E SISTEMAZIONI ESTERNE AL PERIMETRO SA IC 03

Le opere di sistemazione esterne al perimetro oggetto di PdL (scheda SA_IC_03), da realizzarsi nel tratto di viabilità esistente a valle, dal limite del comparto fino a Via dei Platani (vedi Tav.13 allegata) sono le seguenti:

- Regimazione delle acque meteoriche tramite la posa in opera di pozzetti in cls completi di griglia carrabile da collegare alla canalizzazione interrata delle fogne bianche esistente, collocata sulla viabilità esterna all'area di intervento;
- Sistemazione e livellamento del sottofondo stradale esistente, tramite strato di misto granulare stabilizzato, o materiale di recupero proveniente da demolizioni, macinato e rullato in cantiere.
- Posa in opera di strato di conglomerato bituminoso tipo Binder di spessore cm.7, e tappetino d'usura di spessore cm.3, pari ad una larghezza di mt. 5,70.

ART.15) – URBANIZZAZIONI A RETE INTERNE AL COMPARTO SA IC 03

Le urbanizzazioni a rete previste nella viabilità di progetto all'interno del comparto in oggetto, sono fogne nere, fogne bianche, rete acquedotto, Pubblica Illuminazione, rete energia elettrica, telecom, con le seguenti caratteristiche:

● RETE FOGNE BIANCHE

Lo smaltimento delle acque piovane da allacciare alla condotta esistente a valle del comparto in oggetto, sarà realizzato all'interno del tracciato della viabilità di PA, e composto da:

- tubazione interrata in pvc rigido serie pesante, UNI EN 1401 tipo SDR41-SN4, sottoposte a traffico carrabile, di diametro come da progetto esecutivo, con giunzioni a innesto e guarnizione elastomerica, rinfiancata, ricoperta da sabbia e ritombata in misto granulare stabilizzato;
- caditoie stradali in ghisa, compreso chiusino in ghisa, pozzetti di ispezione prefabbricati in cls, poste sul lato esterno della strada di progetto, su basamento in calcestruzzo di cemento,

compreso il rinfiacco in cls e allacciamento alla tubazione interrata di smaltimento acque piovane, poste ad un interasse non maggiore di ml.35.00;

- griglie stradali in metallo, compreso chiusino in lamiera stampata o ghisa, canaletta prefabbricata in cls vibro compresso, collocate in posizione trasversale al senso di marcia della strada di PA, su basamento in calcestruzzo di cemento, compreso il rinfiacco in cls e allacciamento alla tubazione interrata di smaltimento acque piovane.

- RETE FOGNE NERE

Lo smaltimento delle acque reflue da allacciare alla condotta esistente collocata su Via delle palme, sarà realizzato all'interno del tracciato della viabilità di PA, e composto da:

- tubazione interrata in pvc rigido serie pesante, UNI EN 1401 tipo SDR41-SN4, sottoposte a traffico pesante, di diametro come da progetto esecutivo, con giunzioni a innesto e guarnizione elastomerica, rinfiaccata, ricoperta da sabbia e ritombata in misto granulare stabilizzato;

- pozzetti di ispezione in cls prefabbricato, completo di lapide di chiusura in c.a., chiusino in ghisa carrabile, compreso il rinfiacco in cls e allacciamento alla tubazione interrata di smaltimento acque reflue, come da prescrizione della soc. Nuove Acque.

- RETE METANO

La zona non è servita dalla rete di gas metano, perciò i singoli lotti edificabili previsti nel PA in oggetto, saranno dotati di servizio di gas gpl tramite l'installazione di bomboloni interrati allacciati ai fabbricati, con tubazioni in polietilene ad alta densità, ai sensi della normativa vigente e come da prescrizioni della società fornitrice.

- RETE ACQUEDOTTO

Sarà allacciato alla direttrice principale posta lungo la carreggiata di Via delle Palme, la condotta interrata sarà costituita da tubazioni in polietilene del tipo ad alta densità (AD), del diametro come da progetto esecutivo, rinfiaccata a sabbia e ritombata in stabilizzato. Sono previsti altresì i necessari pozzetti di ispezione in cls e chiusini in ghisa del tipo carrabile e le eventuali saracinesche in ghisa, come da prescrizione della soc. Nuove Acque.

- RETE TELECOM

La tubazione interrata per la predisposizione dei cavi telefonici sarà costituita da tubo in polietilene corrugato doppio strato resistente allo schiacciamento, del diametro come da progetto esecutivo, rinfiaccata a sabbia e ritombata in stabilizzato;

Sono previsti altresì i necessari pozzetti di ispezione in cls tipo Telecom e chiusino in ghisa del tipo carrabile.

- RETE ENEL

La condotta interrata per la predisposizione dei cavi elettrici sarà costituita da tubo in polietilene corrugato doppio strato resistente allo schiacciamento, del diametro come da progetto esecutivo, rinfiaccata a sabbia e ritombata in stabilizzato;

Sono previsti altresì i necessari pozzetti di ispezione in cls e chiusini in ghisa del tipo carrabile, come da prescrizioni impartite dalla Soc. fornitrice.

- RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Sarà allacciata alla direttrice principale posta lungo la carreggiata di Via delle Palme, la tubazione interrata per la predisposizione dei cavi elettrici sarà costituita da tubo in PVC corrugato doppio strato, diametro come da progetto esecutivo, rinfiaccata a sabbia e ritombata in stabilizzato;

Sono previsti i necessari plinti in cls per l'alloggiamento dei pali, pozzetti di ispezione in cls prefabbricati, le puntazze in acciaio zincato per la dispersione, la treccia di rame per la messa a terra ed i chiusini in ghisa.

L'alloggiamento dei pali è previsto sul marciapiede della strada di PA; il sistema di illuminazione delle strade e del parcheggio prevede l'utilizzo di pali in acciaio zincato di altezza f.t. di circa mt. 6,00, corpo illuminante con lampade a vapori di sodio e corpo in alluminio, come da indicazioni della società fornitrice del servizio pubblico.

La rete d'illuminazione prevista nella zona a verde pubblico sarà costituita da pali in acciaio zincato o verniciato di altezza f.t. pari a ml.2.50, completi di plinto per l'alloggiamento dei pali, pozzetti in pvc prefabbricato e chiusini in pvc ai sensi della normativa vigente.

Tutte le urbanizzazioni puntuali a rete suddette dovranno avere il preventivo assenso degli Uffici preposti alla gestione dei servizi.

ART.16) – MODIFICHE AL PDL SENZA NECESSITA' DI VARIANTE

Saranno ammesse, senza necessità di variante al presente Piano di lottizzazione, le seguenti modifiche:

- modifiche alle quote d'imposta dei fabbricati indicate negli elaborati grafici, entro un massimo di 0,50 ml in più o meno.
- sono ammesse variazioni di dimensioni dei lotti e degli edifici (quest'ultime nei limiti massimi di cui alle norme di RU / PO) fino ad un massimo del 10% e per una sola volta, senza variante al presente PdL.

ART.17) – RECEPIMENTO DELLE PRESCRIZIONI DELL'INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DEL PA (Geol. Vito Cresci)

L'area oggetto del presente PA, in parte interessata da una zona a Pericolosità Geologica 3, implica, ai sensi della normativa vigente, l'individuazione della compatibilità degli interventi proposti con le condizioni di pericolosità riscontrate.

Le prescrizioni derivanti dalle indagini e verifiche redatte nell'Integrazione alla Relazione di fattibilità geologica, allegate al presente P.d.L (vedi tav.4a in particolare sez.3 e 4 della relazione suddetta), nella zona delle scarpate esterne a monte del perimetro di intervento in oggetto (SA-IC-03) sono le seguenti.

I risultati dell'indagine redatta stabiliscono le condizioni di compatibilità degli interventi proposti, effettuando nelle scarpate a monte dell'area i seguenti interventi:

- Canalizzare in maniera adeguata le acque meteoriche superficiali, realizzando un fosso di raccolta (di guardia) subito al limite del bosco (zona di monte), dove andrà preservata la vegetazione (anche con inerbimenti successivi);
- Protezione della prima porzione della scarpata tramite la posa in opera di biostuoie;
- A valle e quindi a monte dei fabbricati, posa in opera di rete paramassi alta mt.2,00, sorretta da pali in acciaio.

Per una migliore comprensione si fa riferimento agli elaborati grafici allegati all'Integrazione alla relazione di fattibilità geologica suddetta.

La proprietà dell'area di intervento s'impegna alla realizzazione, nella prima fase di cui all'art.14, dei suddetti interventi.

ART.18) – REALIZZAZIONE MURI DI SOSTEGNO

Premesso che l'intervento in oggetto è collocato in un'area collinare con accentuato dislivello, che implica obbligatoriamente la realizzazione di opere di contenimento (muri di sostegno) dislocate sia a monte del perimetro, che adiacenti alla strada pubblica di progetto, in sede di esame dei relativi titoli edilizi, saranno verificate le possibili soluzioni alternative a muri di sostegno di altezza superiore a mt. 2,00, compatibilmente alla fattibilità tecnico - finanziaria.

Il Progettista

Arch. Fabio Terrosi